

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 111/2024

PROMOSSA DA

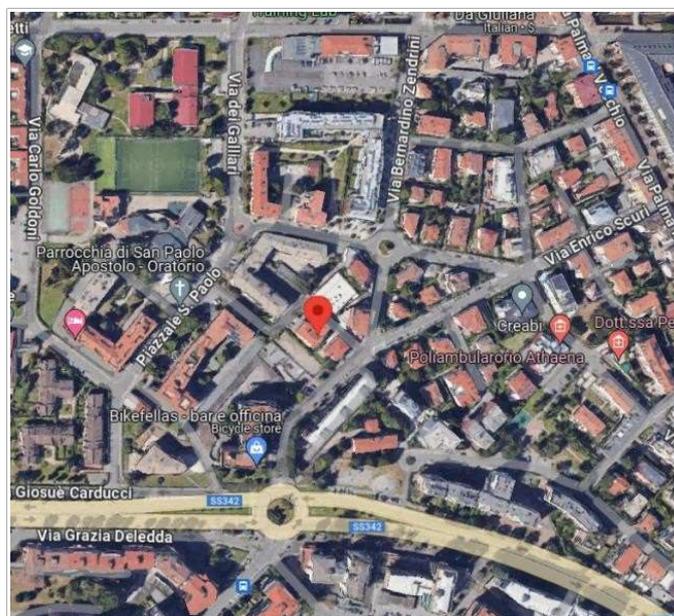
CONTRO

XXXXXXXXXXXX

XXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Codice fiscale: FRRFNC71E42H509M
Studio in: VIA DELLE AZALEE 258 - 24059
Telefono: 035 0270888
Fax: /
Email: ferristudio71@gmail.com
Pec: francesca.ferri@archiworldpec.it

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: Appartamento.....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: Appartamento.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE.....	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	7
Corpo: Appartamento.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	7
Corpo: Appartamento.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	7
Corpo: Appartamento.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
Corpo: Appartamento.....	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	9
Corpo: Appartamento.....	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	9
11. STATO DI POSSESSO.....	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10
Criterio di stima.....	10
Fonti d'informazione.....	10
Valutazione corpi.....	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024 alle 09:50

Esecutato: xxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri

Data nomina: 28-03-2024

Data giuramento: 10-04-2024

Data sopralluogo: 15-05-2024

Cronologia operazioni peritali:

16.04.2024: primo sopralluogo presso unità pignorata con esito negativo

18.04.2024: resoconto situazione debitoria condominio

15.05.2024: accesso all'unità e rilievo

30.05.2024: richiesta copia atto presso archivio notarile

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24121 frazione: /, Via dei Bettera, 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà e xxxxxxxxxxxnata in [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, foglio 65, particella 5265, subalterno 7, indirizzo Via Dei Bettera, 3, scala /, interno /, piano 2, Comune di Bergamo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 76 mq, rendita € 387,34

Derivante da: Atto del 15.07.2003 a firma notaio [REDACTED]
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 71,88

Confini: L'appartamento confina a nord, est e ovest con il vuoto sul cortile esterno, a sud con il vano scala comune. La cantina confina a nord e a ovest con il cortile comune, a est con il corridoio di accesso alle cantine e a sud con la proprietà di terzi

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento è collocato all'interno di un condominio di n.12 unità denominata "Bettera 3". La zona è molto tranquilla e si trova all'interno di un quartiere residenziale consolidato della zona est del comune e a margine del centro: il quartiere presenta soprattutto condomini e palazzine a più piani. I collegamenti con le strade principali sono garantite da via E.Scusi, sia in direzione del Centro percorrendo Via Palma il Vecchio sia da Via G.Carducci. I servizi di prima necessità sono abbastanza vicini: da segnalare a pochi metri la parrocchia di S.Paolo apostolo con l'annesso oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: nessuno.
Attrazioni paesaggistiche: parco dei colli
Attrazioni storiche: Città alta.
Principali collegamenti pubblici: Autobus mt.100

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso all'appartamento è garantito da un ampio e ben tenuto vano scala con androne comune che porta ai vari alloggi: l'unità è composta da un corridoio che funge da ingresso e che porta a tutte le stanze, tra cui n.2 camere da letto, una cucina non abitabile, un soggiorno e un bagno. L'appartamento è disabitato da tempo, pertanto appare sporco e trascurato, con tracce di umidità sparse a causa della prolungata chiusura degli ambienti. E' completamente sgomero dagli arredi ad esclusione della cucina.

Il bagno è l'unico ambiente rifatto sia negli arredi che nella piastrellatura: per il resto, il bene presenta le stesse caratteristiche e finiture dell'impianto originario, tipico degli anni '60, di valore modesto e alquanto sobrio.

La cantina si presenta di buone dimensioni e alquanto luminosa. Presenta efflorescenze e distaccamenti di intonaco dovute all'umidità su quasi tutte le pareti. L'accesso è garantito dal vano scala comune.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1953-1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si trova in condizioni generali discrete, lo stesso per le aree esterne comuni tra cui il piccolo giardino e i posti auto esterni. I lavori più recenti sono l'ingresso carrale e pedonale, oltre che al portoncino d'ingresso, insieme all'impianto dei citofoni.

La struttura ha una pianta regolare: all'esterno gli intonaci sono in buono stato e non si vedono efflorescenze o crepe.

In generale l'immobile è tenuto in condizioni di manutenzione discrete.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: tapparelle materiale: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo

	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>Note: La pavimentazione varia a seconda delle camere: si tratta per lo più di piastrelle in graniglia di marmo, alternata a parquet o ceramica per cucina e bagno.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampe parallele</p> <p>rivestimento: marmo</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Il vano scala comune presenta un rivestimento in marmo ed è in ottime condizioni, mentre i pianerottoli sono composti da piastrelle in graniglia di marmo.</p>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio</p> <p>condizioni: buone</p> <p>conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>tensione: 220V</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: separata</p> <p>recapito: collettore o rete comunale</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: metano</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: diretta da rete comunale</p> <p>condizioni: sufficienti</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1956
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	tradizionale a metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: Cooperativa edile postelegrafica bergamasca
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione edificio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/06/1953

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione edificio
 Oggetto: variante alla CE del 1953
 Presentazione in data 07/02/1955

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in Bergamo (BG) CAP: 24121 frazione: /, Via dei Bettera, 3

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'edificio è stato costruito tra il 1953 e il 1956, pertanto anteriormente al 1 settembre 1967

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in Bergamo (BG) CAP: 24121 frazione: /, Via dei Bettera, 3

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.234 del 19.12.2011
Norme tecniche di attuazione:	Zona territoriale omogenea tipo B: parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in Bergamo (BG) CAP: 24121 frazione: /, Via dei Bettera, 3

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario dal 2003:

xxxxxxx per la quota di 1/2 di piena
proprietà

xxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena
proprietà

Proprietario dal 2001 al 2003:

xxxxxxx per la quota di ½ di piena
proprietà

xxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena
proprietà

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Atto di compravendita a rogito di [REDACTED] trascritto a Bergamo in data [REDACTED] a favore di xxxxxxxx nato i [REDACTED] e xxxxxxxx nata in [REDACTED] contro xxxxxxxxxxxx nata in [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà e xxxxxxxx nato in [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro xxxxxxxxxxxxxx ; Derivante da: Atto di compravendita a rogito di [REDACTED] [REDACTED] Importo ipoteca: € 230000; Im- porto capitale: € 115000; Note: Ipoteca di rinnovazione n.5585 del 17.07.2023 (in rinnovazione della n.11014 del 02.08.2003) a favore di [REDACTED] a con sede a Bologna contro xxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] e xxxxxxxx nata in Ghana [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro xxxxxxxxxx trascritto a Bergamo in data 08/06/2022 ai nn. /22341;

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Bergamo contro xxxxxxxxxxxxxx nato i [REDACTED] e xxxxxxxx nata in [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro xxxxxxxxxx trascritto a Bergamo in data 14/03/2024 ai nn. 13491/9787;

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede a Roma contro xxxxxxxxxx nato i [REDACTED] e xxxx nata in [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: appartamento

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1099.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Alla data di stesura della presente relazione le rate scadute ammontano a € 13.419,42 come comunicato dall'amministratore di condominio relativamente all'esercizio 2023-2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

Millesimi indicati dall'amministratore di condominio pari a 71,88

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO - L'immobile non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	73,50	1,00	73,50
Terrazzo	sup lorda di pavimento	1,50	0,30	0,45
		75,00		73,95

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I_2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Accessori:

Appartamento 1. Cantina	Identificato al n. 3 Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 6000
----------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Nessuno

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

valore max € 2000 - valore min € 1600

Altre fonti di informazione: Imprese edili operanti nella zona di mia personale conoscenza.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento e Cantina**

Bergamo (BG), Via dei Bettera, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.589,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	73,50	€ 1.820,00	€ 133.770,00
Terrazzo	0,45	€ 1.820,00	€ 819,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.589,00
Valore corpo			€ 134.589,00
Valore accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 140.589,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.589,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Cantina	73,95	€ 140.589,00	€ 140.589,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15%)

€ 21.088,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota € 119.500,65
€ 119.500,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 119.500,65

Arrotondamento € 119.500,00

Allegati

All.01_Visure e schede catastali
All.02_Planimetria appartamento
All.03_Atto compravendita
All.04_Doc.fotografica

16-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Ferri